

# PEMBANGUNAN TANAH WAKAF- ISU, PROSPEK DAN STRATEGI

**Megat Mohd. Ghazali Megat Abd. Rahman, Ph.D**

**Asiah Othman, Ph.D**

Jabatan Pentadbiran Tanah  
Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi  
Universiti Teknologi Malaysia  
81310 UTM Skudai  
[megat@fksq.utm.my](mailto:megat@fksq.utm.my)  
[asiah@fksq.utm.my](mailto:asiah@fksq.utm.my)

**Hussin Salamon, Ph.D**

**Nasrul Hisyam Nor Muhamad**

**Adibah Muhtar**

**Akmaliza Abdullah**

Pusat Pengajian Islam dan Pembangunan Sosial  
Universiti Teknologi Malaysia  
81310 UTM Skudai  
[drhussin@utm.my](mailto:drhussin@utm.my)

## Abstrak

Isu tanah wakaf terbiar dan tidak dibangunkan bukanlah suatu isu yang baru. Permasalahan ini kerap dihadapi oleh setiap pemegang amanah tanah wakaf di negara ini. Faktor-faktor yang menyebabkan ia tidak diusahakan dan dibangunkan juga telah diketahui umum. Walaupun ada di antaranya telah dibangunkan, namun ia hanya terhad kepada pembinaan masjid, sekolah-sekolah agama dan tanah perkuburan. Ini menyebabkan institusi wakaf di negara kita gagal menjana pendapatan yang dapat dimanfaatkan oleh seluruh umat Islam di Malaysia. Oleh itu satu pendekatan dan strategi baru perlu difikirkan bagi membentuk satu sistem pentadbiran yang tersusun dan cekap, berupaya menggunapakai teknologi maklumat yang mampu membekalkan data terkini berhubung dengan inventori tanah wakaf di sesebuah negeri di samping satu dimensi baru tentang tanah wakaf sebagai satu kekuatan ekonomi yang terpendam, perlu diterapkan bagi mengubah persepsi masyarakat Melayu tentang amalan wakaf yang bersifat konvensional. Melalui kertas kerja ini, beberapa strategi pembangunan dicadangkan dan diharap pihak-pihak yang berkenaan dapat mengambil inisiatif segera untuk mengatasi beberapa isu berkaitan pembangunan tanah wakaf ke arah pengeksploitasian sepenuhnya bagi kemajuan ekonomi ummah.

## **1.0 PENGENALAN**

Pada dasarnya kita dapat melihat pelbagai masalah yang wujud dalam membangunkan tanah wakaf di negara kita. Masalah-masalah ini menjadi penyumbang kelembapan pembangunan tanah wakaf. Dengan lain perkataan setiap permasalahan yang dikenalpasti memberi kesan atau implikasi yang negatif dan seharusnya perkara ini diteliti dan diberi perhatian yang serius demi membentuk satu cadangan penyelesaian yang lebih berkesan dan komprehensif.

Dalam merangka penyelesaian masalah untuk membangunkan tanah wakaf, penulis merasakan perlu terlebih dahulu dilihat sepintas lalu masalah utama yang kerap menghalang kelancaran usaha-usaha untuk membangunkan tanah wakaf ke tahap yang optima. Umumnya perbincangan adalah terhadap tanah wakaf am dimana penggunaan boleh dipertingkatkan kepada guna tanah yang lebih baik.

## **2.0 MASALAH DALAM MEMBANGUNKAN TANAH WAKAF**

Secara amnya, terdapat beberapa masalah utama yang terdapat pada tanah wakaf sehingga menyebabkan ia tidak dibangunkan. Seperti yang sedia maklum berdasarkan hasil dari kajian-kajian lepas seperti Nik Mohd. Zain (1999) dan Azizian (1999) menunjukkan bahawa faktor perundangan, lokasi, fizikal, pendaftaran pemilikan, pencerobohan, pangkalan data dan kewangan menjadi punca utama mengapa tanah wakaf gagal dibangunkan. Namun, dalam konteks penulisan ini faktor kewangan tidak diberi penekanan.

### **a) Perundangan**

Terdapat berbagai isu perundangan yang telah merencatkan pelaksanaan pembangunan harta wakaf. Pembangunan harta wakaf tidak akan berjalan lancar tanpa memperkemaskan aspek perundangan yang berkaitan dengan wakaf. Antara isu yang biasa timbul ialah:

- i. Ketidakteraturan undang-undang wakaf antara negeri-negeri mewujudkan perbezaan dalam pemahaman, tafsiran, tatacara pengeluaran fatwa dan hukum. Ini berpunca daripada kedudukan harta wakaf, sepertimana harta-harta keagamaan yang

lain, terletak di bawah bidangkuasa negeri (Perlembagaan Persekutuan, Jadual Kesembilan, Senarai 2 (1)). Perbezaan tafsiran dan pemahaman yang bersifat konservatif berhubung aspek tertentu dalam wakaf sudah pasti menghalang aktiviti-aktiviti pembangunan harta wakaf.

- ii. Tiada enakmen khusus berkaitan pengurusan dan pentadbiran wakaf di negeri-negeri. Setakat ini hanya negeri Selangor sahaja yang mempunyai undang-undang yang khusus untuk wakaf. Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 7/1999 menyediakan kuasa perundangan yang lebih komprehensif dan sistematik kepada Majlis Agama Islam Selangor dalam mengurus hartanah wakaf. Ketiadaan enakmen khusus ini menyebabkan tiada perincian tentang tatacara pengurusan dan pentadbiran wakaf.

#### **b) Lokasi**

Kebanyakan tanah wakaf di kawasan bandar terletak di lokasi yang kurang strategik dan tidak berpotensi untuk dibangunkan. Manakala tanah-tanah wakaf di kawasan pedalaman tidak digunakan secara optima kerana tiada keperluan untuk dibangunkan seperti yang ditetapkan oleh waqif. Terdapat juga tanah wakaf yang terletak dalam kawasan pembangunan yang aktif, tetapi tidak dapat dibangunkan kerana adanya kekangan sighah.

Ini kerana tanah wakaf yang terletak dalam kawasan pentadbiran satu-satu Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), perlu merujuk kepada Rancangan Tempatan (jika ada) agar ia boleh dibangunkan seperti yang ditetapkan oleh pihak perancang. Jika didapati tapak tersebut memang sesuai dibangunkan seperti kehendak waqif dan bertepatan pula dengan gunatanah yang ditetapkan oleh pihak perancang, maka sewajarnya tapak ini dibangunkan. Oleh itu faktor lokasi amat penting untuk diberi perhatian demi menjamin tanah-tanah yang diwakafkan ini dapat dimajukan.

#### **c) Ciri-ciri Fizikal**

Selain faktor lokasi, faktor fizikal tanah kerap juga menjadi penghalang. Namun faktor fizikal ini lebih mudah diatasi jika adanya sumber kewangan yang mencukupi. Ini kerana masalah fizikal yang berpunca dari kelemahan yang terbit dari ciri-ciri tanah seperti tanah mengalami banjir, berbukit atau beralun dan sebagainya dapat diatasi dengan mudah

melalui penggunaan teknologi yang ada pada masa kini. Dengan kata lain masalah fizikal ini amat dipengaruhi oleh faktor kemampuan di kalangan pihak-pihak yang terlibat. Di samping masalah fizikal ini, terdapat juga masalah dari segi saiz lot yang kecil dan perletakan yang bertaburan.

**d) Pencerobohan Tanah**

Terdapat juga beberapa kes pencerobohan tanah wakaf secara haram di Selangor, Johor, Melaka, Terengganu dan Perak. Pencerobohan tanah wakaf tersebut bukan sekadar untuk tujuan penempatan, malah digunakan untuk membina premis-premis perniagaan. Masalah menjadi berlarutan kerana tiada pemantauan secara berkala dan penguatkuasaan.

**e) Pendaftaran Pemilikan**

Masalah pendaftaran pemilikan juga tidak kurang pentingnya yang menyebabkan tanah wakaf tidak dapat dibangunkan. Tanpa adanya pemilikan yang sah yakni pihak pemegang amanah tidak diberi kuasa yang nyata melalui satu kaedah penyerahan yang jelas, akan menyukarkan usaha untuk membangunkan tanah berkenaan. Ini kerana setiap langkah pembangunan memerlukan kepada kebenaran pemilik tanah dan tanpa pemilikan yang sah permohonan untuk membangunkan satu-satu tanah tidak akan diluluskan.

Oleh itu pihak pemegang amanah seperti Majlis Agama seharusnya telah mendapat pemilikan keatas tanah-tanah yang diwakafkan samada untuk wakaf am mahu pun wakaf khas. Namun, pada ketika ini masih terdapat lagi tanah wakaf yang tidak didaftarkan dibawah pentadbiran Majlis Agama. Oleh yang demikian tidak hairanlah jika masih terdapat banyak lagi tanah-tanah wakaf yang tidak dibangunkan kerana ia tidak termasuk dalam senarai rekod tanah wakaf yang terdapat di pihak Majlis Agama. Ini merupakan salah satu persoalan yang perlu difikirkan dan diselesaikan bersama.

**f) Pangkalan Data**

Selain itu, tanah-tanah wakaf dalam senarai pihak Majlis kadang-kala tidak mempunyai data yang lengkap. Ketiadaan satu sistem maklumat yang lengkap sedikit sebanyak menyumbang kepada kegagalan tanah wakaf ini dibangunkan. Ini kerana maklumat asas seperti lokasi tanah wakaf, perletakan sebenar, keluasan dan keadaan fizikal serta pembangunan sekitar amat diperlukan dalam usaha untuk membuat apa-apa cadangan pembangunan keatas tapak berkenaan. Ketiadaan maklumat yang lengkap yang terkini tentang tanah wakaf yang dibawah pengurusan pihak Majlis akan menyukarkan langkah dan usaha untuk pembangunan..

### **3.0 PEMBANGUNAN TANAH WAKAF**

Negeri Johor Darul Takzim merupakan antara negeri yang pesat membangun, dengan pertumbuhan ekonomi sebanyak 9 peratus pada tahun 2005. Daerah Johor Bahru yang merupakan pusat pentadbiran dan ibu negeri turut mengalami perkembangan yang begitu pesat yang menjadi tumpuan penduduk dan tumpuan pelbagai projek pembangunan serta infrastruktur. Kepesatan ini telah menarik minat ramai pelabur asing dan tempatan untuk melabur dan membangunkan harta tanah.

Situasi ini telah menjadi pendorong utama kepada peningkatan nilai tanah di negeri Johor amnya dan pusat bandar Johor Bahru khususnya. Permintaan yang meningkat ini tidak dapat ditampung oleh penawaran dan ini menyebabkan nilai tanah di kawasan ini terus meningkat. Penawaran tanah yang semakin terhad ini menyebabkan semua pihak perlu memastikan penggunaan tanah berada pada tahap yang optima, bagi memastikan pulangan yang diterima berada pada tahap yang menguntungkan. Oleh yang demikian adalah sesuatu yang tidak wajar sekiranya masih terdapat tanah-tanah di kawasan bandar yang tidak dibangunkan.

Atas kesedaran ini, maka adalah amat tepat pada ketikanya pihak MAIJ bertindak untuk memajukan tanah yang berpotensi dan berdaya maju. Pembangunan tanah wakaf yang produktif memerlukan satu pelaburan yang strategik serta dapat menjanjikan pulangan atau faedah yang dapat dinikmati secara berterusan. Bentuk pembangunan yang sementara seperti penyewaan tanah yang tidak melibatkan pembangunan tanah sepenuhnya tidak dianggap sebagai satu pelaburan yang menguntungkan. Sebaliknya tanah-tanah wakaf ini terutama yang terdiri dari jenis wakaf am diusahakan dan dimajukan kepada satu bentuk gunatanah yang mencapai tahap penggunaan yang tertinggi (*highest and best use*). Antara aktiviti atau pembangunan yang boleh dibanggakan adalah seperti pembinaan stesyen minyak, rumah kedai, pejabat dan aktiviti perladangan.

Jadual 1: Tapak wakaf di negeri Johor sehingga Mac 2004

DAERAH	MASJID	SURAU	SEKOLAH AGAMA	KUBUR	AM	JUMLAH
JOHOR BAHRU	109	240	129	40	38	556
MUAR	75	244	76	77	37	509
BATU PAHAT	85	185	91	88	50	499
KLUANG	34	61	43	31	14	183
SEGAMAT	56	51	38	63	14	222
KOTA TINGGI	36	33	40	39	12	160
PONTIAN	52	95	58	51	12	268
MERSING	15	10	23	16	16	80
<b>JUMLAH</b>	<b>462</b>	<b>919</b>	<b>498</b>	<b>405</b>	<b>193</b>	<b>2,477</b>

Sumber: Enny Suhailis Suleiman (2006)

Secara umum terdapat sebanyak 2,477 tapak wakaf di negeri Johor sehingga Mei 2004. Daerah Johor Bahru mencatatkan jumlah bilangan tapak yang tertinggi (556), diikuti oleh daerah Muar (509) dan Batu Bahat (499). Dari Jadual 1 dapat dilihat bahawa tapak untuk surau merupakan jenis wakaf khas yang menjadi tumpuan pihak pewakaf, diikuti dengan masjid dan tapak perkuburan.

Jadual 1 juga menunjukkan bahawa bilangan lot wakaf khas (masjid, srau, sekolah agama dan kubur) adalah jauh lebih banyak dari wakaf am. Ini ada kaitan dengan pemahaman, persepsi dan sikap masyarakat Melayu di negara kita yang menganggap bahawa wakaf untuk masjid, kubur dan sekolah agama memberi ganjaran pahala yang lebih daripada mewakafkan tanah untuk tujuan am. Ini merupakan satu kesilapan besar berhubung dengan pemahaman maksud wakaf.

Masyarakat kita harus disedarkan dari kekeliruan ini dan dijelaskan dengan fahaman yang lebih tepat dan luas. Ganjaran pahala sebenarnya adalah ditentukan oleh Allah swt dan selagi harta yang diwakafkan masih boleh digunakan dan dimanfaatkan oleh orang Islam, selagi itulah pahala wakaf akan terus diterima oleh waqif.

Buat pengetahuan umum, tapak masjid juga disediakan oleh pihak pemaju perumahan sebagai memenuhi salah satu dari piawaian perancangan yang disyaratkan dalam memperolehi kebenaran merancang untuk tujuan pembangunan perumahan. Tapak-tapak masjid yang diperuntukkan ini menepati piawaian dan wujud keperluan dari penduduk di kawasan taman tersebut. Keperluan dan permintaan yang wujud di kalangan penduduk akan mempercepatkan lagi pembinaan masjid di situ. Tapak-tapak yang diperuntukkan oleh pihak pemaju untuk kegunaan masjid ini juga adalah dibawah pentadbiran dan pengurusan pihak Majlis Agama. Ini sedikit sebanyak akan menambahkan lagi bilangan tanah wakaf yang perlu ditadbir dan diuruskan oleh pihak Majlis.

Berhubung dengan prospek, tanah-tanah wakaf yang terletak di kawasan bandar mempunyai potensi yang sama seperti lot-lot tanah yang lain. Walau bagaimanapun ia banyak bergantung kepada kebijaksanaan dan kemampuan pihak MAIJ untuk memajukannya ketahap yang paling optima. Namun begitu beberapa perkara perlu diteliti dan diberi perhatian terlebih dahulu dan ini merupakan strategi pelaksanaan yang perlu difikirkan oleh pihak-pihak yang terlibat.

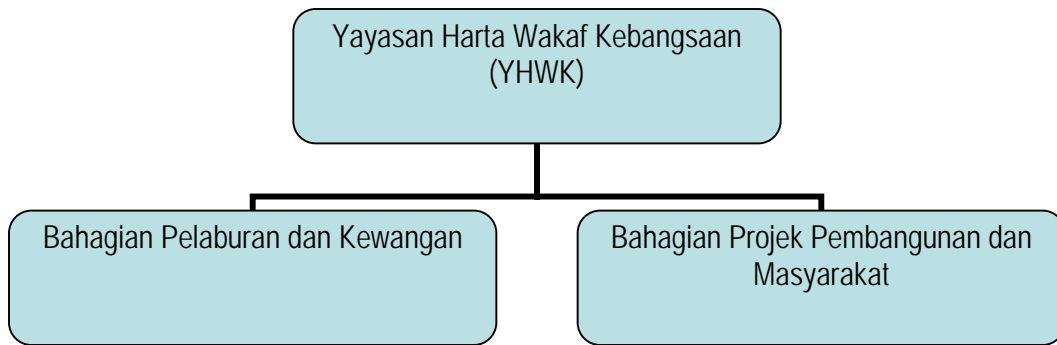
#### **4.0 STRATEGI PEMBANGUNAN TANAH WAKAF**

Dengan mengambilkira permasalahan yang dihadapi, penulis mencadangkan beberapa strategi untuk memudahkan tanah-tanah wakaf ditadbir, dibangunkan dan seterusnya diurus. Diantara strategi tersebut termasuklah pebentukan Yayasan Harta Wakaf Kebangsaan, penyelarasan perundangan, pengkorporatan institusi nazir, pemantapan kaedah atau proses mewakafkan tanah dari individu, pembangunan sistem maklumat yang lengkap, penglibatan secara langsung dengan proses perancangan dan pembangunan, pembangunan melalui kaedah inovatif Istibdal dan program kesedaran masyarakat.

##### **4.1 Pembentukan Yayasan Harta Wakaf Kebangsaan**

Menyedari kekangan yang ada, adalah amat bertepatan sekali untuk kita sama-sama memikirkan cadangan kearah pembentukan satu organisasi induk yang bertanggungjawab dalam mentadbir, mengurus dan membangunkan tanah-tanah wakaf di negara kita. Berdasarkan pengalaman negara lain seperti di Singapura, Afrika dan lain-lain, maka adalah amat wajar dibentuk satu Yayasan Harta Wakaf Kebangsaan. Yayasan ini merupakan satu badan bebas dan terpisah dari sebarang pengaruh dari pihak pemerintah atau kerajaan. Dengan adanya kuasa penuh yang tersendiri ini dirasakan Yayasan dapat memainkan peranan sepenuhnya tanpa diganggu oleh pihak luar. Malah dengan adanya satu badan yang bebas dan terpisah dari kerajaan, memungkinkan penglibatan secara langsung golongan yang berpendapatan tinggi dan dermawan untuk membangunkan sosio ekonomi ummah dan sekaligus membantu kerajaan. Namun begitu, Yayasan perlu menjalankan tugas sebagai pemegang amanah dengan penuh tanggungjawab serta berpengetahuan dan berkemahiran untuk membangunkan tanah-tanah wakaf. Ini penting demi memastikan tanah-tanah wakaf berupaya untuk menjana pendapatan yang akhirnya akan digunakan untuk kesejahteraan ummah. Rajah 1 menggambarkan cadangan struktur organisasi yang melibatkan Yayasan Harta Tanah Wakaf Kebangsaan.





Rajah 1: Cadangan Struktur Yayasan Harta Wakaf Kebangsaan

#### 4.2 Penyelarasan perundangan berkaitan dengan hal ehwal wakaf

Sebenarnya usaha untuk menyelaraskan undang-undang pentadbiran agama Islam (bukan sahaja wakaf) telah lama diusahakan tetapi sehingga kini masih lagi menemui jalan buntu. Idea untuk menggubal satu akta pembangunan tanah wakaf yang terpakai di seluruh Malaysia tidak harus ditinggalkan begitu sahaja sepertimana draf Akta Zakat yang dirangka pada pertengahan tahun 80-an dahulu. Keterbukaan semua pihak terutama pihak berkuasa agama negeri masing-masing adalah perlu untuk merealisasikan usaha ini.

Undang-undang berkaitan wakaf adalah diperuntukkan dalam enakmen pentadbiran agama Islam negeri-negeri. Setakat ini hanya negeri Selangor sahaja yang mempunyai undang-undang yang khusus untuk wakaf sahaja. Negeri-negeri lain belum lagi berbuat demikian. Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 7/1999 menyediakan kuasa perundangan yang lebih komprehensif dan sistematik kepada Majlis Agama Islam Selangor dalam mengurus hartanah wakaf. Enakmen ini mempunyai 50 seksyen dan 9 bahagian utama. Antara peruntukan penting dalam Enakmen Wakaf Selangor ialah:

- i. Peruntukan mengenai pewujudan wakaf – seksyen 3 – 10
- ii. Peruntukan mengadakan Saham Wakaf – seksyen 17(1) dan (2)
- iii. Kuasa Majlis Agama Islam Selangor untuk menjalankan istibdal dan pembangunan mawquf – seksyen 19
- iv. Kuasa penubuhan Jawatan Kuasa Pengurusan Wakaf – seksyen 21

- v. Kuasa kepada majlis Agama Islam Selangor untuk bertindak sebagai pemegang amanah tunggal segala harta wakaf – seksyen 32
- vi. Kuasa kepada majlis Agama Islam Islam untuk melantik Pendaftar wakaf – seksyen 34
- vii. Peruntukan untuk menubuhkan suatu Kumpulan Wang Wakaf – seksyen 39
- viii. Peruntukan untuk mengambil tindakan kepada mana-mana pencerobohan tanah wakaf – seksyen 45

Dicadangkan agar negeri-negeri lain dapat menggubal dan menguatkuasakan undang-undang seperti ini yang terpisah daripada Enakmen induk. Usaha ini selain daripada memperincikan lagi perundangan wakaf yang sedia ada, juga menunjukkan komitmen yang serius daripada kerajaan negeri dalam membangunkan harta wakaf.

Salah satu masalah kepada pembangunan harta wakaf ialah pendudukan atau pencerobohan terhadap harta tersebut. Oleh kerana itu, peruntukan mengenai kesalahan mencerooboh tanah wakaf samaada dalam enakmen induk atau Enakmen Kesalahan Jenayah Negeri-negeri perlu diadakan untuk tujuan penguatkuasaan dan pendakwaan. Peruntukan seperti ini telah diwujudkan dalam perundangan negeri antaranya ialah; Enakmen Wakaf Selangor 1999, Enakmen Pentadbiran Igama Islam (Johor) 1978 (Seksyen 50), Enakmen Kesalahan Jenayah (Melaka) 1991 (Seksyen 78), Enakmen Kesalahan Jenayah Syariah (Sabah) 1995 (Seksyen 93) dan lain-lain. Namun, terdapat juga negeri yang tidak memperuntukkan enakmen seumpama ini dan ada juga peruntukan yang tidak secara spesifik menyatakan 'pencerobohan terhadap tanah wakaf' tetapi dinyatakan 'pencerobohan terhadap tanah Majlis'.

#### **4.3 Pengkorporatan Institusi Nazir**

Nazir atau mutawalli ialah individu yang dilantik dan diamanahkan untuk menjaga serta menguruskan harta wakaf, selari dengan kehendak atau syarat-syarat waqif. Waqif boleh melantik mana-mana individu sebagai nazir, sama ada dirinya sendiri, ahli keluarga atau individu lain. Hakim atau Kadi juga boleh melantik nazir bagi pihak waqif. Diantara syarat bagi nazir ialah

keadilan dan keupayaan. Keupayaan termasuklah kudrat atau upaya dari segi fizikal dan mental untuk mengurus harta wakaf yang diamanahkan.

Tugas seorang nazir bukan setakat menjaga harta wakaf agar tidak rosak, binasa atau diceroboh. Sebagai pengurus tadbir, nazir perlu melakukan yang terbaik bagi masalah dan kepentingan harta wakaf serta penerima manfaat darinya, sama ada dengan menyewakan harta tersebut, membangunkan atau memajukannya. Dalam keadaan tertentu, majoriti ulama' termasuk mazhab Syafie dan Hanbali membenarkan nazir membuat pinjaman, hutang atau liabiliti kewangan bagi memastikan manfaat dari harta wakaf tersebut dapat disalurkan kepada penerima manfaat. Oleh itu, sewajarnya, nazir yang dilantik perlu mempunyai kemahiran, kepakaran atau ilmu untuk memajukan dan membangunkan harta wakaf. Nazir juga dianggap oleh sesetengah ulama' seperti pemegang amanah untuk harta anak yatim yang bertanggungjawab menjaga harta tersebut agar berkekalan, malah bertambah.

Perlantikan nazir secara lisan dan persendirian bagi menguruskan harta wakaf yang berpotensi dianggap kurang efisien. Implikasinya, harta-harta wakaf diuruskan dan ditadbir secara individual, dan ini menjadikan harta tersebut tidak dapat dimanfaatkan secara maksima. Jika harta-harta wakaf dapat diuruskan secara kolektif oleh satu organisasi atau jawatankuasa yang profesional, ia akan mempertingkatkan keberkesanan pengurusan wakaf sekaligus memaksimumkan manfaatnya. Oleh itu, satu organisasi yang diberi mandat untuk berperanan sebagai nazir profesional untuk membangunkan harta wakaf perlu ditubuhkan.

Penubuhan organisasi profesional ini tidak semestinya menafikan tugas-tugas atau peranan nazir yang dilantik oleh waqif. Organisasi ini bertindak sebagai pusat serta konsultan untuk memantau, menyelaras dan merangka strategi terbaik untuk membangunkan tanah-tanah wakaf yang berpotensi. Selain itu, nazir-nazir individu perlu dikenalpasti dan didaftar melalui organisasi tersebut bagi memudahkan kerja-kerja pemantauan pengurusan harta wakaf. Sekiranya didapati nazir-nazir individu tidak berkelayakan, contohnya usia nazir yang terlalu tua dan uzur, hilang kewarasan atau tidak amanah, maka organisasi boleh menggunakan mekanisme perundangan untuk membolehkan pengambilalihan kuasa dilakukan.

#### 4.4 Memantapkan Lagi Kaedah Dan Prosedur Mewakafkan Tanah

Kaedah sighah yang digunapakai perlu diperkemaskan lagi bagi mengatasi masalah dari segi pemilikan dan pembangunan tanah wakaf. Ini kerana pada masa kini setiap waqif hanya perlu mengisi borang sighah yang tidak memaparkan maklumat yang lengkap. Hakmilik tanah tidak disertakan dan keadaan akan menjadi lebih sukar bila mana tanah yang diwakaf tidak di daftarkan di Pejabat Tanah.

Prosedur sighah ini perlu dikaji semula dan dimantapkan serta diedarkan kepada seluruh masyarakat bagi memberi kefahaman yang jelas tentang amalan mewakafkan tanah, terutama untuk tujuan wakaf am. Kefahaman yang tepat tentang tuntutan amalan wakaf dapat memberi kesedaran kepada pihak awam dan dengan memaparkan prosedur yang jelas dan ringkas dapat menarik pihak awam untuk terlibat dalam amalan mewakafkan tanah.

Di samping berupaya memberi kefahaman kepada masyarakat, prosedur atau garis panduan ini perlu mensyaratkan bahawa setiap kali waqif mewakafkan tanahnya, pihak Majlis perlu menjalankan carian di Pejabat Tanah bagi memastikan kedudukan sebenar tapak, keluasan dan meneliti setiap syarat nyata atau sekatan kepentingan yang terdapat pada tanah berkenaan. Pertimbangan atas setiap faktor yang menghalang pembangunan perlu dibuat. Ini bermakna tapak yang hendak diwakafkan sebaik mungkin haruslah tidak menghadapi masalah dari segi lokasi, fizikal, perundangan dan pemilikan. Dengan kajian awal ini, dapat dielakkan kewujudan tanah-tanah wakaf yang mempunyai halangan-halangan yang akan menjejaskan kerja pembangunan di masa hadapan.

Waqif juga perlu diingatkan supaya mewakafkan tanah yang ada potensi untuk dimajukan. Kerap berlaku di negara kita di mana waqif mewakafkan tanahnya yang tidak boleh diusahakan. Sebaliknya umat Islam seharusnya memberi sesuatu yang terbaik yang boleh dimanfaatkan oleh orang lain. Selain dari memberi pemahaman yang tepat tentang amalan wakaf yang dituntut ini, pihak bertanggungjawab juga perlu turun padang untuk meninjau keadaan tapak yang hendak diwakafkan itu untuk memberi nasihat yang sewajarnya kepada waqif. Setelah kedua-dua pihak berbincang dan berpuas hati, maka barulah disempurnakan sighah berkenaan.

#### **4.5 Membangunkan Sistem Maklumat Tanah Wakaf Berasaskan GIS**

Satu sistem maklumat lengkap yang memaparkan data terkini berhubung dengan lokasi/kedudukan tanah wakaf, keadaan fizikal tanah, keluasan sebenar, kemudahsampaian dan pembangunan sekitar perlu dibangunkan. Sistem maklumat ini bukan sahaja menyimpan rekod terkini berhubung dengan tanah wakaf malah membolehkan pihak pentadbir untuk menjalankan pengurusan dan perancangan atas tanah wakaf secara lebih cekap dan teratur. Di samping itu sistem maklumat GIS ini berupaya membantu untuk mengenalpasti tanah-tanah wakaf yang sesuai dibangunkan. Di antara langkah yang perlu diambil dalam membangunkan sistem ini ialah:

- i. menjalankan analisis keperluan pengguna
- ii. merekabentuk pangkalan data
- iii. membina pangkalan data
- iv. pembangunan aplikasi dan antaramuka pengguna
- v. menguji sistem berkenaan
- vi. memberi latihan

Pihak pengurusan disarankan agar mendapatkan khidmat nasihat dan bantuan teknikal dari sumber luar atau mewujudkan perhubungan persefahaman atau kerja perundingan dengan mana-mana institusi yang berkemampuan untuk menawarkan perkhidmatan berkenaan.

#### **4.6 Penglibatan Secara Langsung Dalam Proses Perancangan Dan Pembangunan**

Dewasa ini, dalam mengurus dan mentadbir tanah wakaf, pelbagai masalah dan cabaran dihadapi yang akhirnya memberi kesan keatas pengurusan tanah-tanah wakaf di sesebuah negeri. Terdapat banyak kelemahan yang telah dikenalpasti samada yang berpunca dari kelemahan organisasi, ketiadaan kepakaran mahu pun kekurangan peruntukan kewangan.

Seperti yang dibincangkan, salah satu sebab mengapa tanah wakaf tidak boleh dibangunkan ialah ketidaksesuaian lokasinya dan tidak bertepatan dengan kehendak pihak perancang atau kehendak pengguna/penduduk setempat. Demi mengelakkan dari berlakunya masalah sedemikian, sewajarnya pihak yang bertanggungjawab memiliki pengetahuan dan pemahaman tentang aspek perancangan dan proses yang dilalui dalam pembangunan tanah.

Rancangan Struktur Negeri dan Rancangan Tempatan Daerah perlu difahami kerana ia menjadi rujukan utama dalam menentukan bentuk gunatanah yang boleh dimajukan. Elemen penyertaan awam yang terdapat semasa proses penyediaan kedua-dua rancangan ini perlu dimanfaatkan dengan memberi pandangan dan cadangan membina ke arah memaksimumkan penggunaan tanah wakaf. Demikian juga dengan peluang yang diberikan pada peringkat pelan susunatur yang memberi peluang kepada pemilik bersebelahan untuk membantah sebelum satu-satu keputusan untuk kebenaran merancang diberi.

Dengan pendedahan ini juga pihak bertanggungjawab berkemampuan untuk berperanan sebagai salah satu jabatan teknikal yang terlibat dalam memberi komen dan ulasan semasa mempertimbangkan permohonan kebenaran merancang. Penglibatan pihak yang bertanggungjawab dapat menentukan kesesuaian tapak yang dicadangkan oleh pemaju. Dalam keadaan tertentu tanah wakaf yang ada boleh dicadangkan untuk dibangunkan bagi tujuan pembinaan masjid dan tanah yang diperuntukkan oleh pemaju boleh digunakan bagi tujuan awam yang lain. Ini dapat menjamin penggunaan tanah yang lebih cekap dan berkesan.

#### **4.7 Pembangunan Harta Wakaf Dengan Kaedah Inovatif Istibdal**

Istibdal wakaf bermaksud menggantikan harta wakaf dengan harta lain yang lebih baik, sama ada melalui pertukaran, jualan atau belian, menurut syara', dengan mengekalkan tujuan asal manfaat dari wakaf tersebut. Pada dasarnya, harta yang diwakafkan tidak boleh dijual beli, dihibah atau diwarisi. Namun, untuk memastikan kesinambungan dan manfaat yang berkekalan daripada harta yang diwakaf, hakim atau pihak berwajib yang menguruskan wakaf perlu mengambilkira istibdal sebagai suatu cara untuk mengoptimumkan manfaat wakaf. Meskipun terdapat perbezaan

pandangan di kalangan ulama' mengenai beberapa aspek istibdal, namun ia diharuskan bagi tujuan maslahah atau kepentingan umum.

Dalam membicarakan hukum istibdal, perlu dibezakan antara wakaf masjid dengan harta-harta wakaf selainnya. Bagi harta wakaf selain masjid, harus istibdal untuk maslahah jika harta tersebut tidak dapat dimanfaatkan lagi. Namun, secara amnya masjid-masjid wakaf yang masih boleh dimanfaatkan, digunakan dan dimakmurkan serta dalam keadaan yang baik, tidak boleh diistibdal tanpa alasan atau keperluan yang mendesak. Menurut mazhab Hanafi, semua masjid yang diwakafkan secara mutlak tidak boleh diistibdal, meskipun ia tidak lagi digunakan untuk bersembahyang, telah rosak dan usang. Mazhab Shafi'ie juga melarang istibdal harta wakaf secara mutlak, sama ada masjid atau yang lainnya. Menurut mazhab Maliki, istibdal masjid hanya boleh dilakukan bagi tujuan membesarkan masjid atau jalan. Jika masjid tersebut rosak, tidak boleh istibdal sama sekali.

Namun, mazhab Hanbali mengharuskan masjid yang tidak boleh dimakmurkan lagi atau tidak digunakan dijual berdasarkan kisah Sayyidina 'Umar r.a. dan Saad di Kufah. Sayyidina 'Umar r.a. mengarahkan Saad agar memindahkan masjid dan membina baitul mal di kiblah masjid, dan tindakan 'Umar tersebut dianggap ijma' kerana tidak dibantah oleh para Sahabat. Hasil jualan harta wakaf boleh digunakan untuk membeli harta lain yang sejenis ataupun yang lain, selagi mana manfaat daripada wakaf tersebut dapat dirasakan dan dinikmati.

Istibdal ialah satu cara yang sesuai dan penting untuk menyelesaikan permasalahan serta isu-isu berkaitan hartanah wakaf masa kini. Berdasarkan kepada pendapat Imam Ahmad ibn Hanbal dalam mazhab Hanbali, istibdal dapat menjadikan institusi wakaf lebih dinamik demi maslahah dan kepentingan awam serta dapat mencapai tujuan asal wakaf, iaitu kebajikan dan pahala yang berterusan. Masalah-masalah seperti kedudukan tanah yang tidak strategik, lot-lot tanah yang kecil, tidak ekonomik serta tidak berdaya maju merupakan antara faktor hartanah wakaf tidak dapat dibangunkan dan dimajukan.

Di antara isu yang berbangkit mengenai istibdal ialah keraguan nazir atau pihak pengurusan harta wakaf terhadap niat atau tujuan asal waqif yang telah diubah atau diingkari menerusi proses

tersebut. Hakikatnya, jika diteliti dengan lebih mendalam dan dari sisi yang positif, istibdal sebenarnya memberi peluang kepada nazir untuk meneruskan hajat waqif untuk memberi manfaat dan mendapat pahala yang berterusan daripada harta yang diwakafkan. Meskipun secara fizikal harta wakaf tersebut berlainan daripada asal, namun matlamat dan tujuannya adalah tetap sama.

Proses istibdal perlu dilakukan dengan teliti oleh jawatankuasa khas yang terdiri daripada ahli hukum fiqh dan shariah, perunding penilai hartanah, perunding pelaburan hartanah, serta perunding-perunding profesional lain yang dapat memberi pandangan serta keputusan yang terbaik untuk pembangunan tanah wakaf menerusi proses istibdal. Ini kerana, istibdal ialah satu proses yang melibatkan banyak pertimbangan dan prosedur. Yang penting, inovasi istibdal dapat memastikan kesinambungan kebajikan wakaf.

#### **4.8 Program Kesedaran Masyarakat**

Isu kesukaran untuk membangunkan harta wakaf untuk dibangunkan juga boleh dilihat dari perspektif kurangnya kefahaman dan kesedaran masyarakat mengenai wakaf itu sendiri. Ini sudah tentu kerana mereka tidak terdedah kepada maklumat yang secukupnya mengenai hal-hal berkaitan wakaf. Oleh kerana itu, dicadangkan supaya sistem pendidikan kita memasukkan pengajaran wakaf dalam silibus Pendidikan Islam pada peringkat sekolah menengah. Begitu juga maklumat yang menyeluruh berkenaan wakaf harus dibuat terutama oleh media. Ini sebenarnya ada kaitan dengan cadangan bahawa harta wakaf hendaklah dibangunkan secara professional menggabungkan tenaga pakar dari pelbagai bidang. Dengan ini juga kegiatan promosi dan penyebaran maklumat tentang wakaf dapat dilaksanakan dengan lebih berkesan. Secara langsung atau tidak, masyarakat akan mendapat ilmu dan maklumat mengenai wakaf dan perkara-perkara yang berhubungkait dengannya seperti isu istibdal, wakaf tunai, perundangan wakaf dan sebagainya.

#### **5.0 KESIMPULAN**

Masalah yang dihadapi dalam membangunkan tanah wakaf bukanlah satu isu yang baru. Permasalahan ini telah lama wujud dan memerlukan tindakan segera serta proaktif dari semua



pihak termasuklah pengubal undang-undang, badan yang mengurus wakaf, massa dan lain-lain. Strategi-strategi yang dirancang untuk pembangunan wakaf secara menyeluruh perlu diberi perhatian yang sewajarnya bagi menghidupkan semula institusi wakaf sebagai satu institusi bebas yang boleh menjana sosio-ekonomi ummah. Ini selari dengan hasrat kerajaan yang mahukan institusi wakaf dapat bergerak lancar demi pembangunan ummah.

## RUJUKAN

Azizian Hamid (1999), *Pentadbiran dan Pengurusan Harta Wakaf Di Malaysia*. Seminar Institusi Wakaf Menuju Era Baru, Universiti Teknologi Malaysia

Enny Suhailis bt Suleiman (2006) *Kajian Keatas Masalah Pembangunan Tanah Wakaf Di Negeri Johor*. Projek Sarjana Muda. Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, FKSG, UTM, (Tidak diterbitkan)

Khatijah Shaik Abu Bakar (2004), *Management and Mobiluzation of Waqf Resources in Singapore*. Tesis Master. International Islamic University Malaysia (Tidak diterbitkan).

Mohd Zain B. Haji Othman (1982), *Islamic Law with Special Reference to the Institution of Waqf*. Kuala Lumpur: Prime Minister Department Religious Affairs Division (Islamic Centre).

Nik Mohd. Zain Nik Yusof (1999), *Kefahaman Konsep dan Amalan Wakaf di Malaysia Hari Ini*. Seminar Institusi Wakaf Menuju Era Baru, Universiti Teknologi Malaysia

al-Zuhayli, Wahbah, Dr. (1997), *al-Fiqh al-Islami wa 'Adillatuh*. Damsyik: Dar al-Fikr

Perlembagaan Persekutuan, Malaysia

Enakmen Pentadbiran ASgama Islam (Johor) 1978

Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 1999

Enakmen Kesalahan Jenayah (Melaka) 1991

Enakmen Kesalahan Jenayah Syariah (Sabah) 1995